



सत्यमेव जयते

झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

संख्या- 575 राँची, शनिवार, 21 श्रावण, 1938 (श०)

12 अगस्त, 2017 (ई०)

ग्रामीण विकास विभाग (पंचायती राज)

अधिसूचना

12 अगस्त, 2017

संख्या जी०एस०आर० -2801-- झारखण्ड पंचायत राज अधिनियम, 2001 (झारखण्ड अधिनियम 06, 2001) की धारा 131 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार झारखंड पंचायत भूमि विकास (नक्शा एवं भवन निर्माण) नियमावली, 2017 के प्रारूप को उक्त धारा के अपेक्षानुसार प्रकाशित करती हैं।

अधिसूचना के राजकीय गजट में प्रकाशन के एक माह के अन्दर कोई भी व्यक्ति अथवा संगठन किसी भी प्रकार की आपत्ति/सुझाव सचिव, ग्रामीण विकास विभाग (पंचायती राज प्रभाग), झारखण्ड, राँची के कार्यालय में दे सकता है। समयावधि के अन्दर प्राप्त किसी भी आपत्ति/सुझाव पर राज्य सरकार द्वारा यथोचित विचार किया जायगा। झारखण्ड पंचायत राज अधिनियम, 2001 (झारखण्ड अधिनियम 06, 2001) की धारा 89 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार द्वारा निर्मित झारखंड पंचायत भूमि विकास (नक्शा एवं भवन निर्माण) नियमावली, 2017 का प्रारूप :-

अध्याय-1

1. संक्षिप्त नाम और विस्तार:

- (i) यह नियमावली झारखंड पंचायत भूमि विकास (नक्शा एवं भवन निर्माण) नियमावली, 2017 कही जा सकेगी ;
- (ii) इसका विस्तार सम्पूर्ण झारखण्ड राज्य के झारखण्ड पंचायत राज अधिनियम 2001 में वर्णित क्षेत्रों में होगी ।
- (iii) यह नियमावली तत्काल प्रभाव से प्रवृत्त होगी ;

2. परिभाषाएं :

- (i) “अधिनियम” से अभिप्रेत है झारखण्ड पंचायत राज अधिनियम 2001 (06/2001) या उसमें समय-समय पर किये जाने वाला संशोधन
- (ii) “बालकनी” से अभिप्रेत है भवन के साथ संलग्न क्षैतिज बाहरी संरचना/रेलिंग, जो बैठक या अन्य कार्य के उपयोग किया जाय ;
- (iii) “तहखाने/भूतल” से अभिप्रेत है की भवन/ परिसर जो पूर्णतः या आंशिक रूप से जमीन के नीचे हो;
- (iv) “भवन” से अभिप्रेत है किसी भूभाग पर वह संरचना चाहे जिस सामग्री या जिस उद्देश्य से निर्मित हो, चाहे मानव निवास या किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग किया जाता हो । इसके अंतर्गत फाउंडेशन, प्लिंथ, दीवारों, फर्श, छत, चिमनी, भवन में जल-नल हेतु की गयी व्यवस्था, स्थायी प्लेटफार्म, बरामदा, बालकनी, कार्निश या प्रोजेक्शन, भवन का हिस्सा या उससे सटा हुआ कोई हिस्सा या उससे लगी हुई दीवार या स्थान और बाहर की ओर चिन्हित स्थान, टेंट पंडाल, शामियाना/तिरपाल द्वारा निर्मित आवासीय स्थान भवन के रूप में मान्य नहीं किये जायेंगे ।
- (v) “बिल्डिंग लाइन” से अभिप्रेत है भवन के बाहरी भाग में सड़क या भविष्य में बनने वाली/ विस्तारित सड़क के साथ सामने के लिए चिन्हित स्थान जो विहित प्राधिकार, उपायुक्त, टाउनप्लानिंग दल या रोड निर्माण विभाग या अन्य विभाग या प्राधिकरण, जो सड़क, गली या उच्च पथ के लिए जिम्मेवार हैं, के द्वारा निर्धारित किया गया हो ;

- (vi) "बिल्ट-अप एरिया" से अभिप्रेत है किसी भी तल्ला/मंजिल पर निर्मित क्षेत्र (भवन के साथ संलग्न बाहर निकला हुआ भाग को छोड़ कर ;
- (vii) "कारपेटक्षेत्र" से अभिप्रेत है जो शुद्ध रूप से प्रयोग करने वाला क्षेत्र जिसमें सीढ़ियां, लिफ्टकुओं, एस्केलेटर, नालियों, शौचालय और वातानुकूलन संयंत्र के कमरे और बिजली के नियंत्रण कक्ष को छोड़कर ;
- (viii) "छत" से अभिप्रेत है किसी कमरे/ संरचना का उपरी भाग ;
- (ix) "छज्जा"से अभिप्रेत है एक टेढ़ा या क्षैतिज संरचना, जो आमतौर पर धूप और बारिश से सुरक्षा प्रदान करने के लिए बाहरी दीवारों पर निर्मित होती है ;
- (x) "आंगन" से अभिप्रेत है कि भवन के साथ जमीनी सतह पर निर्माण क्षेत्र में स्थायी रूप से हवा और प्रकाश के लिए खुले आकाश में छोड़ा गया स्थान;
- (xi) "उपायुक्त" से अभिप्रेत है जिले का उपायुक्त ;
- (xii) "संरक्षित लेन" से अभिप्रेत है कि वैसी लेन जो सफाई उद्देश्यों के लिए हो एवं जिसका उपयोग सड़क,आवास, घर, झोपड़ी या इमारत तक पहुँच के लिए नहीं किया जाय ;
- (xiii) "गलियारे" से अभिप्रेत है कि इमारत के विभिन्न भागों/ कमरे के आवागमन हेतु स्थान ;
- (xiv) "भूखण्ड की गहराई" से अभिप्रेत है कि भूखण्ड के आगे और पीछे की सीमाओं के बीच का औसत क्षैतिज दूरी
- (xv) "विकास" से अभिप्रेत है कि निर्माण, इंजीनियरिंग, खनन या अन्य कार्यों के लिए भूखण्ड में किया गया परिवर्तन जो भूखण्ड के भूतल या ऊपर किया गया हो जिसमें इमारत या भूमि में पुनर्विकास/उप-विभाजन शामिल है ;
- (xvi) "विकास शुल्क" से अभिप्रेत है कि "झारखंड पंचायत भूमि विकास (नक्शा एवं भवन निर्माण) नियमावली, 2016 या उसमें समय-समय पर किये जाने वाला संशोधन" के अंतर्गत इस प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्धारित शुल्क
- (xvii) "ड्रेन (नाली) से अभिप्रेत है कि प्रस्तावित भवन में पाइप या निर्माण के द्वारा जल निकासी हेतु की गयी व्यवस्था जिसमें गड्ढे, चैम्बर, जाल आदि समाहित हैं । इसमें जल या किसी तरल पदार्थ के निकासी के प्रयोजन से बनायीं गयी खुली संरचना शामिल है ।
- (xviii) "ड्रेनेज" से अभिप्रेत है कि तरल पदार्थ के निकासी हेतु बनाई गई संरचना ;
- (xix) "आवास" से अभिप्रेत है कि आवासीय प्रयोजनों हेतु निर्मित भवन/ संरचना ;
- (xx) "कार्यकारी पदाधिकारी" से अभिप्रेत है पंचायत के विहित प्राधिकारी जिनके द्वारा भूमि विकास एवं भवन निर्माण पर मंजूरी दी जायेगी एवं इस हेतु अनुज्ञा पत्र निर्गत किया जा सकेगा ।

- (xxi) "तल" से अभिप्रेत है कि निर्मित भवन/संरचना का जमीनी स्तर का क्षेत्र;
- (xxii) "तल क्षेत्र" से अभिप्रेत है कि किसी भी मंजिल पर निर्मित क्षेत्र ;
- (xxiii) "फ्लोर एरिया रेशियो (एफएआर)" से अभिप्रेत है कि भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल एवं भूखण्ड में निर्मित भवन/संरचना के क्षेत्रफल का अनुपात ;
- (xxiv) "फ्रंटऐज" से अभिप्रेत है कि भूखण्ड में निर्मित भवन/संरचना का वह भाग जो मुख्य सड़क के सापेक्ष हो ;
- (xxv) "फ्रंट यार्ड" से अभिप्रेत है कि भूखण्ड में निर्मित भवन/संरचना के मुख्य प्रवेश द्वार की ओर सामने की खुली जगह ;
- (xxvi) "भवन की ऊंचाई" से अभिप्रेत है कि भूखण्ड के जमीनी सतह का औसत से भवन की समतल छत की सबसे ऊँचे बिंदु की ऊर्ध्वाधर दूरी एवं ढलाव वाले छत के लिए जमीनी सतह से ढलवाछत के मध्य बिंदु की ऊर्ध्वाधर दूरी । छत के ऊपर निर्मित चारदीवारी या सीढ़ी इत्यादि के लिए निर्मित छत इसके अंतर्गत नहीं आएगी ;
- (xxvii) "बहुमंजली/ऊँची इमारत" से अभिप्रेत है कि 10 मीटर से अधिक ऊंचाई का भवन जिसमें पानी के टैंक/लिफ्ट कमरे और एक मंजिल ऊंचाई तक सीढ़ी कमरे को इससे बाहर रखा जायगा ;
- (xxviii) "लेआउट" से अभिप्रेत है कि भूखण्ड में प्रस्तावित निर्माण का खाका जिसमें सड़के/फुटपाथ/जल आपूर्ति एवं निकासी/ खुला जगह/ वृक्षारोपण/ जल संचयन इत्यादि शामिल है ;
- (xxix) "पहुँच के साधन" से अभिप्रेत है कि सार्वजनिक सड़क या प्रस्तावित सड़क से प्रस्तावित निर्माण के भूखण्ड तक पहुँचने का रास्ता ;
- (xxx) "ओपन स्पेस (खुला स्थान)" से अभिप्रेत है कि भूखण्ड में प्रस्तावित निर्माण के अतिरिक्त छोड़ा गया स्थान ;
- (xxxi) "भू-स्वामी" से अभिप्रेत है कि व्यक्ति/व्यक्तियों का समूह/कंपनी/ट्रस्ट/ पंजीकृत संस्था/राज्य, केन्द्र या स्थानीय सरकार और उसके अधीनस्थ विभाग/सार्वजनिक या निजी उपक्रम/निगम/निकाय जो भूखण्ड/संपत्ति का स्वामी हो या जिसके नाम से निबंधित हो ;
- (xxxii) "अनुज्ञा-पत्र (Permit)" से अभिप्रेत है कि त्रिस्तरीय पंचायती राज संस्थाओं के कार्यकारी प्राधिकारी द्वारा निर्माण कार्य के लिये प्रदत्त अनुमति/अनुज्ञा ;

- (xxxiii) "प्लिंथ (Plinth)" से अभिप्रेत है कि भूखण्ड और आसपास के राजस्व अभिलेख में वर्णित जमीन की सतह और भवन/संरचना के तल के बीच की ऊर्ध्वाधर दूरी ;
- (xxxiv) "प्लिंथ एरिया (Plinth area)" से अभिप्रेत है कि प्लिंथ स्तर पर प्रस्तावित निर्माण का क्षेत्रफल जिसमें दीवार, खुला सीढ़ी और खुले बरामदे के क्षेत्र शामिल नहीं हैं;
- (xxxv) "भूखण्ड" से अभिप्रेत है क्लिक स्वामित्व के अंतर्गत लगातार आने वाले भूखण्ड का हिस्सा ;
- (xxxvi) "प्लॉटकवरेज" से अभिप्रेत है कि भूखण्ड का वह क्षेत्र जिसमें भवन/संरचना के निर्माण का प्रस्ताव है जिसमें परिसर की दीवार, गेट, द्वार मण्डप, छज्जा, सेप्टिक टैंक, खुलामंच शामिल नहीं है । यह साइट/प्लॉट क्षेत्र के प्रतिशत के रूप में व्यक्त किया जाता है;
- (xxxvii) भवन के "पुनर्निर्माण" से अभिप्रेत है कि -
- (क) भवन को पूर्णतः या आंशिक रूप से ध्वस्त कर फिरसे किया जाने वाला निर्माण ;
 - (ख) आवासीय भवन/संरचना को कारखाना/दुकान/कार्यालय/गोदाम/स्कूल/ संस्थान/ धार्मिक स्थान/ एक से अधिक आवासीय भवन/संरचना के रूप में रूपांतरण;
- (xxxviii) "सेटबैक (Setback)" से अभिप्रेत है कि भूखण्ड में प्रस्तावित निर्माण के अतिरिक्त छोड़ा गया खुला स्थान ;
- (xxxix) सेटबैक लाइन (Setback line)" से अभिप्रेत है कि सड़क के मध्य भाग से निर्माणाधीन भवन/संरचना तक छोड़ा गया स्थान जिस पर कुछ भी निर्माण कार्य नहीं किया जा सकता है;
- (xxxx) क्षेत्र (Area/site) से अभिप्रेत है कि भूमि का वह निश्चित क्षेत्र जिसकी निश्चित चौहद्दी ज्ञात हो;
- (xxxxi) "असुरक्षित बिल्डिंग" से अभिप्रेत है कि वैसी इमारतें जो संरचनात्मक रूप से असुरक्षित /अस्वास्थ्यकर/ जिसमें निकास के पर्याप्त साधन न हो/ आग के खतरे से असुरक्षित हो/मानव जीवन के लिए खतरनाक हो, रख-रखाव के अभाव में क्षतिग्रस्त हो एवं जिसे कार्यकारी प्राधिकारी द्वारा असुरक्षित घोषित किया जाए;
- (xxxxii) "शौचालय (water closet)" से अभिप्रेत है कि शौच हेतु निर्मित पैन जिसको पानी की सहायता से सफाई की जा सके लेकिन जिसमें बाथरूम शामिल न हो;

अध्याय - 2

विकास और भवन निर्माण की अनुज्ञा

1. विकास और निर्माण के लिए आवेदन एवं जाँच प्रक्रिया: -

(क) विकास के लेआउट, एवं उसके आवश्यक हिस्से एवं भवन निर्माण के अनुमोदन के लिए आवेदन आवश्यक परिवर्तन सहित परिशिष्ट-ग (प्रपत्र1) में कार्यकारी प्राधिकारी को प्रस्तुत किया जाएगा।

(ख) आवेदन के साथ एक लेआउट नक्शा / भवन का नक्शा तीन प्रतियों में जमा की जायगी। जिसके साथ भू - स्वामित्व के कागजात अनापत्ति प्रमाण पत्र के साथ सलंगन होना आवश्यक हैं। यह आवेदन पत्र केवल भू-स्वामी या पंजीकृत, प्राधिकृत व्यक्ति के द्वारा जमा की जायगी।

(ग) आवेदनकर्ता द्वारा उपरोक्त वर्णित (क), (ख) के आलोक में आवेदन पत्र के साथ विकास हेतु सड़क, नाली निर्माण, आवागमन के रास्ते इत्यादी विकास कार्य हेतु कार्यकारी प्राधिकारी के द्वारा भूमि अधिग्रहण के सम्बन्ध में सहमती पत्र समर्पित करेगा।

(घ) भूखण्ड पर निर्माणाधीन आवासीय परियोजना के संबंध में नक्शे के साथ सभी सड़क / गली / नाली / बिजली इत्यादी का स्पष्ट उल्लेख भू-स्वामी द्वारा होना चाहिए और इस तरह का निर्माण कार्य किनके द्वारा किया जायेगा, यह भी स्पष्ट होना चाहिये। भूखंड के विकास के सन्दर्भ में सभी कार्य भू-स्वामी द्वारा उसके अपनी राशि से किये जायेंगे।

(ङ) भू-स्वामी उपरोक्त वर्णित उप-नियम 1 (क), 1 (ख), 1 (ग) एवं 1 (घ) का अनुपालन सुनिश्चित करेगा।

(च) अगर ग्राम पंचायत द्वारा उप-नियम 1 (ङ) के आलोक में भू-स्वामी द्वारा दिए गए जानकारी गलत या अपूर्ण पाए जाने पर उसे सही करने का निदेश कार्यकारी प्राधिकारी द्वारा दिया जा सकेगा।

(छ) कोई साइट, भवन, झोंपड़ी या अस्थाई निर्माण रेलवे सीमा के निर्धारित 30 मीटर की दूरी के अन्दर नहीं किया जायेगा।

2. आवेदन के साथ आवश्यक दस्तावेज: -

(क) साइट योजना

(ख) लेआउट योजना (तीन प्रतियों में)

(ग) प्रत्येक भूखण्ड का विवरण, प्रत्येक भूखंड में खुली जगह, सड़कों, नागरिक सुविधा इत्यादी की विवरणी।

- (घ) हाई टेंशन/ कम टेंशन, बिजली लाइन/पानी के साधन/सीवर लाइन/टेलीफोन / राष्ट्रीय / राज्य राजमार्गों / मुख्य / अन्य सड़कें / गली को लेआउट साइट में स्पष्ट वर्णित हो ।
- (ड) संयुक्त रूप से स्वामी और योग्य सर्वेक्षक / लाइसेंस इंजीनियर / अधिकृत इंजीनियर द्वारा निर्धारित प्रपत्र में प्रमाण पत्र ।
- (च) संपत्ति / भूमि के मालिकाना हक सम्बंधित दस्तावेजों की छायाप्रति, भूमि पंजीकरण प्राधिकार से गैर-भार प्रमाणपत्र
- (छ) अंचल निरीक्षक/ कर्मचारी/ इस कार्य के लिए प्राधिकृत अन्य अधिकारी के द्वारा चिन्हित क्षेत्र(site) का प्रमाण पत्र
- (ज) लेआउट जांच सम्बंधित निर्धारित शुल्क
- (झ) प्रपत्र - ख में वर्णित भवन निर्माण शुल्क

3. साइट की योजना: -

आवेदन पत्र के साथ साइट की प्रस्तुत योजना को 1 से० मी० : 1 मी० (1: 100) पर तैयार किया जाएगा और उसमें अधोलिखित वर्णन किया जायेगा:-

- (क) साइट की सीमा (चौहद्दी)
- (ख) भवन उत्तर दिशा के सापेक्ष हो
- (ग) निर्माणाधीन सभी भवन/संरचना
- (घ) योजना निर्माण की सीमा से 5 मीटर (16.40 फीट) की दूरी पर सभी भवन का निर्माण होगा
- (ड) निर्माणाधीन साइट के आस-पास की मुख्य सड़क या सार्वजनिक सड़क या सार्वजनिक भवन का नाम
- (च) निर्माण के लिए सड़क से पहुंच की स्थिति
- (छ) भवन के सामने और किनारे की ओर स्थित सड़क की चौड़ाई
- (ज) सामने, पीछे और किनारे की ओर स्थित सेटबैक का आयाम, यदि कोई हो, और खुले रूप से हवा और प्रकाश के आगमन के लिये छोड़ा गया स्थान
- (झ) रसोई, सीढ़ियां, मूत्रालयों, नालियों, कुओं और भवन के अन्य स्थानों की स्थिति
- (ञ) भूखण्ड का क्षेत्र, ग्राउंड कवरेज, फ्लोर एरिया रेशियो (एफएआर) और फ्लोर वाइज कवर क्षेत्र का एक स्पष्ट विवरण
- (ट) भवन के सामने की सड़क के ऊपर तक पहुंचा उच्चतम बाढ़ (जल-स्तर) की स्थिति का स्व-अभिप्रमाणित प्रमाणपत्र

4. भवन योजना: -

(क) योजनाएं और उनका वर्गीकरण अधोलिखित प्रदर्शित करेगा

- (i) नींव की गहराई और चौड़ाई और मिट्टी की प्रकृति जिस पर नींव बनाई जानी है

- (ii) साइट की सतह या भवन के बगल की जमीन एवं नजदीकी सड़क या सड़के जिनके माध्यम से भवन तक पहुंचना प्रस्तावित है, के परिप्रेक्ष्य में सबसे निचले तल का स्तर और सभी आंगनो और खुली जगहों का स्तर ।
- (iii) दीवारों, कमरों, फर्श, छत, चिमनी और भवन के अन्य हिस्सों की स्थिति, रूप और आयाम तथा प्रस्तावित भवन में बनाये जाने वाले शौचालय (water closet), अर्थ क्लोसेट, राख गड्ढे के रूप एवं आयाम ।
- (iv) भवन में मौजूद नालियों और जल निकासी की स्थिति एवं किसी भी सीवर जिससे नालियों को जोड़ना प्रस्तावित हो, की स्थिति ।
- (ख) अगर भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण या किसी स्थायी अथवा अस्थायी निर्माण के दौरान किसी बिजली की आपूर्ति लाइन की पहुँच निर्माणाधीन भवन तक हो, तो इस लाइन को योजना और भवन या संरचना दोनों में ही दिखाया जायगा ।
- (ग) रिहायशी घर के अलावा अन्य किसी भी उद्देश्य के लिए उसके भवन या भाग का उपयोग करने का प्रस्ताव है, तो इसकी जानकारी योजनाओं में दी जाएगी ।
- (घ) योजना में खिड़की, दरवाजे और रौशनदानों की स्थिति एवं आयामों को भी दिखाना होगा ।
- (ड.) कार्यकारी प्राधिकारी भू-स्वामी को किसी भी प्रकार की अन्य जरूरी जानकारी देने के लिये कह सकता है जिसके द्वारा यह सुनिश्चित हो कि निर्माणाधीन भवन कानून और नियमों के प्रावधानों के अनुरूप है ।
5. विशिष्टता: -
- (क) विकास/भवन निर्माण में निम्न द्रष्टव्य होगा:-
- (i) भवन के विभिन्न भागों के निर्माण के लिये लगने वाले सामग्री और निर्माण के तरीके ।
- (ii) जिस तरीके से छत के जल, घर की जल निकासी और साइट की सतह जल निकासी का प्रस्ताव है।
- (iii) साधन संरक्षण के लिए मौजूद संरक्षण लेन ।
- (iv) भवन के उपयोग या उपयोगों का प्रस्ताव ।
- (v) अगर भवन को एक रिहायशी घर के तौर पर इस्तेमाल करने का प्रस्ताव है तो क्या वहाँ के निवासियों के लिये भवन के अन्दर या साइट पर किसी उचित दूरी पर घरेलु इस्तेमाल के लिये पर्याप्त मात्रा में जलापूर्ति की व्यवस्था है या नहीं ।
- (ख) अगर भवन को किन्हीं दो या दो से अधिक परिवारों के लिए आवास के रूप में या किसी व्यापार, व्यवसाय या उद्योग, जिसमें से कम से कम बीस लोगों को नियोजित किया जा सकता हो या सार्वजनिक मनोरंजन या अन्य इसी तरह की एक जगह के

रूप में प्रयोग में लाने का प्रस्ताव हो तो, आपातकालीन परिस्थितियों में प्रवेश एवं निकासी के प्रबंध का प्रस्ताव ।

(ग) साईट के संपूर्ण क्षेत्र का सही विवरण, मौजूदा इमारत या इमारतों का कुल क्षेत्रफल एवं साईट के वैसे सभी भवनों का कुल क्षेत्रफल जो इन नियमों के प्रावधानों से मुक्त हों

(घ) ऊपर का विनिर्देश सिर्फ झोंपड़ी के अलावा अन्य भवन के लिए आवश्यक होगा

(ड.) कार्याकारी प्राधिकारी भू-स्वामी को वैसे सभी जानकारी उपलब्ध कराने को कहेगा जो भवन की सुरक्षा एवं स्थिरता से सम्बंधित जरूरतों को पूरा करता हो ।

6. योजनाओं पर हस्ताक्षर: -

सभी योजनाओं अधोलिखित द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित किया जाएगा:-

(क) भू-स्वामी/अधिकृत हस्ताक्षरी, एवं,

(ख) ड्राफ्ट्समैन (सिविल),

(ग) सहायक अभियंता (सिविल) या वास्तुकार या टाउन प्लानर या राज्य के जिला परिषद् द्वारा लाइसेंस प्राप्त इंजीनियर (परिशिष्ट "क" में वर्णित)

7 योजना पर हस्ताक्षर हेतु प्राधिकृत

जिला परिषद अपने जिले के लिए अभियंता/वास्तुकार को पंजीकृत करेंगे । इन लाइसेंस धारी तकनीकी कर्मियों के पास स्नातक सिविल इंजीनियरिंग की डिग्री या वास्तुकारिता में स्नातक होना चाहिए । राज्य सरकार के सभी सहायक अभियंता जिनके पास सिविल इंजीनियरिंग की डिग्री हो, वे योजना पर हस्ताक्षर कर सकते हैं इसके साथ ही वैसे सभी सहायक अभियंता जिनके पास सिविल इंजीनियरिंग की डिग्री हो और जो सम्बद्ध ग्राम पंचायत के अधिकार क्षेत्र में हों, वे भी योजना पर हस्ताक्षर कर सकते हैं ।

8. अनुमोदन का प्राधिकार: -

(क) 300 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया से अधिक के सभी कच्चे घर या जी+1 के पक्के घर (तहखाने के साथ/बिना) ग्राम पंचायत द्वारा अनुमोदित होंगे ;

परंतु, 300 वर्ग मीटर फ्लोर एरिया तक के कच्चे घरों को ग्राम पंचायत से अनुमति आवश्यक नहीं होगी ;

परंतु, यह भी कि मौजूदा घरों को तोड़कर बनाए गए अथवा पुनर्निर्मित 100 वर्ग मीटर तक के एवं जी+1 तक के पक्के घरों के लिए भी अनुमति आवश्यक नहीं होगी ।

(ख) जी+1 के ऊपर एवं जी+3 तक के भवन (तहखाने के साथ/बिना) का अनुमोदन पंचायत समिति कर सकेगी ।

(ग) जी+3 के ऊपर के भवन (तहखाने के साथ/बिना) का अनुमोदन जिला परिषद् कर सकेगी ।

नोट:- सरकारी आवासीय योजनायें उपरोक्त प्रावधानों से मुक्त होंगी ।

9. स्वीकृति या अनुमति से इनकार: -

कार्यकारी प्राधिकारी द्वारा लेआउट प्रस्तावों के साथ योजनाओं/चित्रों एवं विनिर्देशों का अनुमोदन परिवर्तन के साथ या परिवर्तन के बिना और निर्देश जो आवश्यक समझा जाए या उसका इनकार किया जा सकता है:-

- (क) लेआउट आवेदनों के मामले में आवेदन की तारीख से 60 दिन के भीतर
- (ख) वैसे आवेदन (सभी विवरणों के साथ) जिनका निबटान पंचायत कार्यालय में प्राप्ति के 60 दिन के भीतर कार्यकारी प्राधिकरण के द्वारा नहीं किया गया हो, उनपर नियम 15 (क) और (ख) और 16 (क), (ख) के प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी
- (ग) हालांकि किसी भी निर्माण या विकास के लेआउट जिनको मान्य प्रावधानों के अंतर्गत तैयार किया गया हो, वे भवन निर्माण नियम और ले आउट के किसी भी नियम के उल्लंघन में नहीं हो सकते हैं।

10 अनुमोदित भवन योजना की वैधता और पुनर्वैधता तथा परमिट की अवधि का नवीकरण एवं विस्तार: -

- (क) इन नियमों के तहत निर्गत विकास परमिट या निर्माण परमिट जारी होने की तिथि से तीन वर्ष के लिए मान्य होगा।
- (ख) कार्यकारी प्राधिकारी परमिट के वैध अवधि के दौरान जमा किये गए आवेदन पर दो बार विस्तार तीन वर्षों तक कर सकते हैं
- (ग) परमिट की अवधि के विस्तार के लिए शुल्क "विकास परमिट शुल्क" या भवन परमिट शुल्क" का दस प्रतिशत होगा जो की विस्तार देने समय देय होगा
- (घ) कार्यकारी पदाधिकारी द्वारा परमिट की अवधि समाप्ति वर्ष के अंतिम वर्ष में आगामी तीन वर्षों के लिए नवीकरण किया जा सकेगा अवधि विस्तार हेतु शुल्क पूर्व में देय शुल्क का 50% होगा
- (ङ) अवधि विस्तार का आवेदन पत्र "प्रपत्र ग" के अनुरूप होगा।
- (च) आवेदन के साथ आवश्यक शुल्क देय होगा।

11. परमिट का निरास्तिकरण : -

कार्यकारी अधिकार इन नियमों के तहत जारी किए गए किसी भी अनुमति को, गलत बयानी/गलत परमिट निर्गत करने पर या किसी भी सामग्री तथ्य के सन्दर्भ में गलत जानकारी या नियम विरुद्ध कार्य करने पर उनके परमिट को निरस्त कर सकेगा।

12. नियम के उल्लंघन के लिए जुर्माना: -

नियम उल्लंघन करने पर वे दण्ड के भागी होंगे तथा यह दण्ड कम से कम रूपए 10000 निर्धारित किया जाएगा तथा नियम उल्लंघन की सूचना प्राप्ति के बाद

भी नियमों का उल्लंघन करते पाए जाने पर प्रति दिन 100 रुपए की दर से इसमें वृद्धि की जायेगी ।

13. कार्यकारी अधिकारी के द्वारा परिवर्तन का अधिकार -

(क) यदि कार्यकारी अधिकारी को यह ज्ञात होता है कि कार्य :-

(i) अनुमोदित योजना/विशिष्टता के अनुरूप नहीं किये जाने पर

(ii) इस नियम या नियम या घोषणा के तहत बनाए गए से किसी के प्रावधानों के उल्लंघन पर दिए गए सूचना पर

(1) अनुमोदित योजना/विशिष्टता में किये गए अनुमति प्राप्त बदलाव के अनुरूप कार्य नहीं किये जाने पर

(2) दिये गए कारण पृच्छा का जवाब नहीं देने पर,

(ख) भू-स्वामी/आवेदनकर्ता द्वारा किये गए परिवर्तन पर, ऊपर के कंडिका (क)

(ii) (1) के अनुसार कारण पृच्छा किया जा सकता है ।

14. मानव जीवन के खतरे के आधार पर कार्य का रोका जाना

पूर्ववर्ती प्रावधानों में निहित प्रावधानों के रहते हुए भी मानव जीवन के खतरे के आलोक में कार्यकारी पदाधिकारी द्वारा किसी भी भवन निर्माण/पुनर्निर्माण/योजना को कारण सहित लिखित रूप में सूचना देकर रोका जा सकता है

15. गैर कानूनी भवन/योजना को ध्वस्त/बदलाव करना

अगर कार्यकारी अधिकारी संतुष्ट हों कि किसी भी भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण

(i) कार्यकारी प्राधिकारी की अनुमति प्राप्त करने के बिना शुरू कर दिया गया है; या

(ii) अनुमोदित भवन निर्माण/योजना के अनुरूप कार्य नहीं करने पर

(iii) इन नियमों या प्रावधानों के उल्लंघन पर

(ख) इन नियमों के तहत जारी किए गए सूचना के अनुरूप विधिवत परिवर्तन नहीं किया गया हो

(ग) नियमों के विरुद्ध भवन निर्माण अथवा योजना में किये गए परिवर्तन एवं इसके सम्बन्ध में दी गयी लिखित अंतरिम सूचना के बाद कार्य जारी/पूर्ण करने पर, उसे ध्वस्त करने का आदेश निर्गत किया जा सकता है

16. ग्राम पंचायतों द्वारा निर्धारित शुल्क

ग्राम पंचायतों के कार्यकारी प्राधिकारी को भवन निर्माण हेतु शुल्क की दर निर्धारित करने का निर्देश दिया जा सकेगा । ग्राम पंचायतों के द्वारा इसकी अधिकतम एवं न्यूनतम दर पर ही शुल्क की वसूली की जा सकेगी जो प्रपत्र "ख" में दिए गए दर के अनुसार हो । ये शुल्क अगल-बगल के पंचायत/नगर पंचायत द्वारा ली जा रही शुल्क के आधार पर अनुमति के बाद निर्धारित की जा सकती है

(क) आवेदक के द्वारा दी गयी आवेदन पत्र के साथ निर्धारित शुल्क रसीद संलग्न नहीं रहने की स्थिति में आवेदन पत्र पर विचार नहीं किया जाएगा ।

(ख) उपरोक्त देय शुल्क किसी भी स्थिति में वापस नहीं किया जाएगा ।

17. आवेदन को स्वीकृत मान लिया जाना

(क) किसी भी पंचायत के कार्यकारी पदाधिकारी द्वारा निर्धारित समयावधि (60) दिन के अन्दर अनुमति दिए जाने या अस्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में सूचना नहीं दिए जाने पर कार्य की अनुमति माना जायेगा एवं आवेदनकर्ता द्वारा कार्य प्रारंभ किया जा सकेगा लेकिन कार्य करते समय भवन निर्माण नियमवाली का उल्लंघन नहीं होना चाहिए.

(ख) भवन निर्माण/योजना प्रारंभ करने के पूर्व आवेदनकर्ता के द्वारा इसकी लिखित सूचना सम्बंधित पंचायत को दी जायेगी

18. अनुमति नहीं दिए जाने के खिलाफ अपील

(क) आवेदनकर्ता भवन निर्माण/योजना की अनुमति नहीं दिए जाने के विरुद्ध उच्चतर पंचायत को 45 दिनों के अन्दर लिखित अपील कर सकेगा और ऐसा उच्चतर पंचायत इसका निर्णय 30 दिनों के अन्दर सुनिश्चित करेगा ।

(ख) जिला परिषद से उच्चतर प्राधिकार सम्बंधित जिला उपायुक्त होगा एवं इस सम्बन्ध में 18 (क) में वर्णित समयावधि का अनुपालन किया जाएगा ।

19. अधिभोग प्रमाण पत्र

पंचायत के कार्यकारी प्राधिकारी के अधिभोग प्रमाण पत्र के अभाव में किसी भी भवन निर्माण/पुनर्निर्माण/बदलाव की स्थिति में इसका रिहाईशी इस्तेमाल नहीं किया जा सकेगा । वास्तुकार/अभियंता/टाउन प्लानर के योजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के आधार पर सम्बंधित पंचायत के द्वारा रिहाईशी अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत किया जा सकेगा । निबंधित अभियंता/वास्तुकार/सरकारी सहायक अभियंता जो उस क्षेत्र में पदस्थापित हों एवं जन निगरानी में योजना कार्य किया गया हो, के द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र दिया जाएगा यह प्रमाण पत्र रिहाईशी योग्य मानकों के अनुकूल होगा ।

अध्याय - 3

मानदंड एवं मानक

1. भवन निर्माण/ योजना कार्य की अनुमति निश्चित मानदंड के आलोक में दी जायेगी यह भूमि की स्थिती, रिहाइशी विकास, सड़क पदानुक्रम, सामाजिक सुविधाओं, स्थान की आवश्यकता, पार्किंग इत्यादि के मानक होगा : -

(क) प्रत्येक उपयोग के तहत भूमि

जिस भूमि को विकसित किया जाना है, उस भूखंडों का आकार कम से कम 250 वर्ग मीटर का हो सकता है। लेआउट आम तौर पर निम्न भूमि के उपयोग के अनुरूप होना चाहिए:

	प्रत्येक उपयोग के तहत भूमि
(i) आवासीय	50 - 60 %
(ii) कार्य स्थल, स्कूलों, संस्थानों, नर्सिंग होम, डिस्पेंसरी, सामुदायिक स्थान, अस्पतालों, पशु चिकित्सालय आदि	15 - 20 %
(iii) दुकानों, कार्यालयों, उपभोक्ता भंडार, उर्वरक डिपो और अन्य बाजार	3 - 5 %
(iv) खुला स्थान	10 - 15 %
(v) सड़क, पैदल रास्तों, नालियों, बैंक, डाक घर और अन्य सुविधाएं	15 - 20 %

नोट: आबादी की आवश्यकता के अनुसार शैक्षिक, सामाजिक, स्वास्थ्य, सुविधाओं इत्यादि के सम्बन्ध में क्षेत्रके भूमि का उपयोग प्रतिशत कम या अधिक की जा सकती है प्लॉट क्षेत्र और अन्य मानदंड संदर्भित ग्राम पंचायत/पंचायत समिति/जिला परिषद/ नगर पंचायत या नगर परिषदों में प्रावधानों के अनुसार भी निर्धारित किया जा सकता है

(ख) आवासीय विकास

भूखंड पर आवासीय विकास निम्नानुसार होगी:

(क) मवेशी शेड एवं भंडारण आदि को छोड़कर भूखंड का विकास	25 और उससे अधिक भूखंडों / हेक्टेयर
(ख) कवर क्षेत्र प्रति आवासीय इकाई	25 वर्ग मी (न्यूनतम)
(ग) इमारतों की ऊंचाई	35 मीटर है। अधिकतम (3 मंजिलें) जी + 2

नोट: असाधारण मामलों में जहां भूमि शैक्षिक संस्थानों या अस्पताल के निर्माण के लिए इस्तेमाल किया जा रहा हो, ऊंचाई में वृद्धि पर छूट जिला परिषद के अनुमति के उपरान्त दी जा सकती है। भवन के अधिकतम ऊंचाई का निर्धारण उसके निकटवर्ती सड़क या निकटवर्ती PWD सड़क के अनुसार निम्नवत होगा

3 m carriage way- G+3

5.5 m carriage way-G+5 & above.

(ग) सड़क का निर्धारण

	मीटर में	
(क) गाँव के आस पास के इलाकों को जोड़ने वाली सड़क	3.6 तक	जमीनी तल्ला
(ख) गाँव की मुख्य सड़क	3.6-4.8	G+1
(ग) गाँव की आंतरिक सड़क	4.8-6.10	G+2
(घ) गाँव की आंतरिक सड़क	6.10-7.5 मीटर	G+3
(ड.) गाँव की आंतरिक सड़क	7.5 मीटर से ऊपर	G+5

(इ) आवश्यक स्थान

(i) आवासीय: आवासीय भूखंड

न्यूनतम सामने का एवं पीछे का सेटबैक एवं आवासीय भवन की ऊंचाई

क्र. सन.	भूखंड की औसत क्षेत्र (मीटर में)	भवन की ऊंचाई अधिकतम G+2 या 10m		भवन की ऊंचाई अधिकतम G+3 या 13.3 m		भवन की ऊंचाई अधिकतम G+4 या 16.4 m	
		Minimum Front set back (m)	Minimum Rear set back (m)	Minimum Front set back (m)	Minimum Rear set back (m)	Minimum Front set back (m)	Minimum Rear set back (m)
i	ii	iii	iv	v	vi	vii	viii
1	10 m तक	1.5	0.90	निर्माण की अनुमति नहीं होगी		निर्माण की अनुमति नहीं होगी	
2	10m - 15m तक	2.0	1.5	3.0	1.5	निर्माण की अनुमति नहीं होगी	
3	15m -	2.5	1.5	3.0	1.8	3.0	3.0

	21m तक						
4	21m - 27m तक	3.0	1.8	3.0	2.0	3.5	3.0
5	27m-33m तक	4.0	2.5	4.0	3.0	4.0	3.5
6	33m-39m तक	4.0	3.0	4.5	4.0	4.5	4.0
7	39m - 45m तक	4.0	4.0	4.5	4.0	5.0	4.5
8	45m सेऊपर	4.0	4.0	5.0	5.0	6.0	5.0

आवासीय भवन का अगल-बगल का न्यूनतम सेटबैक

क्र. सन.	भूखंड की औसत क्षेत्र (मीटर में)	भवन की ऊंचाई अधिकतम G+2 या 10m		भवन की ऊंचाई अधिकतम G+3 या 13.3 m		भवन की ऊंचाई अधिकतम G+4 या 16.4 m	
i	ii	iii	iv	v	vi	vii	Viii
1	10 m तक	कम से कम एक तरफ 0.90 m		निर्माण की अनुमति नहीं होगी		निर्माण की अनुमति नहीं होगी	
2	10m -15m तक	0.90	0.90	0.90	0.90	निर्माण की अनुमति नहीं होगी	
3	15m -21m तक	1.0	1.0	1.5	1.5	2.0	2.0
4	21m -27m तक	1.5	1.5	2.0	2.0	2.5	2.5
5	27m-33m तक	1.5	1.5	2.5	2.5	3.0	3.0
6	33m-39m तक	2.0	2.0	3.0	3.0	3.66	3.66
7	39m -45m तक	3.0	3.0	3.66	3.66	4.50	4.50
8	45m सेऊपर	3.66	3.66	4.00	4.00	5.00	5.00

व्यावसायिक/वाणिज्यिक भवन का न्यूनतमसामने एवं पीछे का सेटबैक

क्र.	भूखंड की औसत क्षेत्र (मीटर में)	भवन की ऊंचाई अधिकतम 16.4 m तक	
		Minimum Front setback (m)	Minimum Rear setback (m)
i	ii	iii	iv
1	10 m तक	निमोण की अनुमति नहीं होगी	
2	10m -15m तक	4.5	3.0
3	15m -21m तक	5.5	4.0
4	21m -27m तक	6.0	4.0
5	27m-33m तक	6.5	4.0
6	33m-39m तक	7.0	4.5
7	39m -45m तक	7.5	4.5
8	45m से ऊपर	8.0	5.0

व्यावसायिक/वाणिज्यिक भवन का अगल-बगल का न्यूनतम सेटबैक

क्र. सन.	भूखंड की औसत क्षेत्र (मीटर में)	भवन की ऊंचाई अधिकतम 16.4 m तक	
		Minimum Left setback (m)	Minimum Right setback (m)
i	ii	iii	iv
1	10 m तक	कम से कम एक तरफ 1.5 m	
2	10m -15m तक	2.0	2.0
3	15m -21m तक	2.5	2.5
4	21m -27m तक	3.0	3.0
5	27m-33m तक	4.0	4.0
6	33m-39m तक	4.0	4.0
7	39m -45m तक	5.0	5.0
8	45m से ऊपर	5.5	5.5

औद्योगिक भवनों के लिए खुला स्थान

क्र. सन.	भूखंड क्षेत्र (वर्गमीटर में)	Minimum Front Setback (m)	Minimum Rear Setback (m)	Minimum Sides setback (m)
i	ii	iii	iv	v

1	500 वर्ग मीटर -1000 वर्ग मीटर	9.0	4.5	4.5
2	1000 वर्गमीटर- 5000 वर्ग मीटर	10.0	6.0	6.0
3	5000 वर्गमीटर -30000 वर्ग मीटर	12.0	9.0	9.0
4	30000 वर्गमीटर से अधिक	15.0	12.0	10.0

औद्योगिक भवनों के लिए न्यूनतम सेटबैक (550 वर्गमीटर से अधिक भूखंड पर निर्मित भवनों के लिए)

क्र. सन.	भूखंड क्षेत्र (मीटर में)	Minimum Front Setback (m)	Minimum Rear Setback (m)	Minimum Sides setback (m)
i	ii	iii	iv	v
1	10 mtrs	3.0	3.0	1.5
2	10 m -12m	4.0	3.0	2.0
3	12 m-15m	5.0	3.0	3.0
4	15 m -18 m	6.0	4.0	4.0
5	18 m से अधिक	6.0	4.5	4.5

2. निर्धारित क्षेत्र के आस पास भवन निर्माण/योजना पर रोक :-

(क)(i) नदी/झील एवं तालाब (10 हेक्टेयर तक)/जल निकायों क्षेत्र से 30 मीटर के निकट कोई भवन निर्माण/योजना की स्वीकृति नहीं दी जायेगी

(ii) 10 हेक्टेयर से कम के क्षेत्रफल के झीलों की सीमा से 15 मीटर की दूरी तक

(iii) Nalas, नहर, आदि से 9 मीटर

(ख) हवाई अड्डे या रक्षा क्षेत्रों / सैन्य प्रतिष्ठानों, एयरपोर्ट अथॉरिटी के निर्धारित क्षेत्र को छोड़कर/इनकी अनुमति से

(ग) हाई टेंशन बिजली पारेषण लाइनों की न्यूनतम सुरक्षा दूरी (क्षेतिज एवं उर्ध्वधर) दोनों (कम से कम 4मीटर)

(घ)रेलवे लाइन के मामले में, (30) मीटर की न्यूनतम दूरी रेलवे संपत्ति के किनारे से रखा जाएगा, और क्षेत्रों में जहां भूमि लागत अधिक है ऊपर का निर्माण में, पर्याप्त स्थान रेलवे के हितों की रक्षा करने के लिए छोड़ दिया जाएगा ।

3. छज्जा इत्यादि के लिए खुली जगह में छूट:

(क)अनिवार्य सेटबैक में अधिकतम 60 से.मीटर छज्जा के लिए छूट दी जायेगी

(ख)300 से अधिक वर्ग मीटर के भूखंड पर आवश्यक उपयोग के लिए भवन की ऊंचाई के अनुरूप सामने एवं पीछे की ओर किया जाने वाला निर्माण अधिकतम 2.75 मीटर होगा

(ग)गाय शेड या स्टोर रूम/शौचालय के निर्माणकी अनुमति पीछे खुले स्थान में दी जा सकती है।

- (घ) गैर रिहाइशी भवन में पार्किंग क्षेत्र, गार्ड रूम, पानी की टंकी, सम्प, सेप्टिक टैंक, कुआं, बाहरी आवास, खुला सीढ़ी स्थान का निर्माण आगे की ओर खुले स्थान में किया जा सकता है
- (ड) बालकनियों का निर्माण केवल अनिवार्य खुली जगह में ही करने की अनुमति दी जा सकती है

4. पार्किंग आवश्यकताओं:

- (क) आवासीय परिसरों, होटल, रेस्तरां और लॉज, व्यापार भवनों, वाणिज्यिक भवनों, अस्पतालों की तरह संस्थागत भवनों, स्कूलों और कॉलेजों, आदि और अन्य सभी गैरआवासीय उपयोग के लिए निर्मित सभी परिसरों में निम्नलिखित के अनुसार कम से पार्किंग स्थान के लिए सुरक्षित किया जाएगा:-

भवन / गतिविधि की श्रेणी	पार्किंग निर्मित क्षेत्र (कुल के प्रतिशत के रूप में)
(1)	(2)
आवासीय परिसरों, होटल, रेस्तरां, लॉज, सिनेमाहॉल, व्यापार भवनों, वाणिज्यिक भवनों, कल्याणमण्डप, कार्यालयों	20%
अस्पतालों, संस्थागत भवनों, औद्योगिक, स्कूलों, कॉलेजों और अन्य शैक्षणिक भवनों	10%

- (ख) पार्किंग स्थान का निर्माण तहखाना या निचले तल या खुला स्थान और न्यूनतम सेटबैक से ऊँचे स्थान पर किया जा सकता है पार्किंग स्थल में वाहनों के सुगम आवागमन, ड्राइव रैंप इत्यादी के लिए व्यवस्था होनी चाहिए
- (ग) तहखाना में निर्मित पार्किंग क्षेत्र भवन के लिए निर्धारित क्षेत्र बगल एवं पीछे के ओर 1.5 मीटर को छोड़कर होना चाहिए
- (घ) रैंप की चौड़ाई 3.6 मीटर से कम नहीं होगी और रैंप के ढलान 8 में कम से कम 1 नहीं होगा

5. बिजली की आपूर्ति लाइनों से भवन या भवन में निर्मित किसी भी हिस्से की न्यूनतम दूरी निम्न प्रकार होगी:-

क्र.स.	वोल्टेज स्तर	खड़ा (मीटर)	क्षैतिज (मीटर)	टिप्पणियाँ
1	कम और मध्यम वोल्टेज और सेवा लाइनें	2.40	1.20	-
2	उच्च वोल्टेज लाइनों 33,000 voltages तक	4.00	4.00	-
3	33,000 वोल्टेज से अतिरिक्त उच्च वोल्टेज लाइन	+ 1	+ 1	कंडिका 2 में वर्णित वोल्टेज के लिए उसके अनुरूप अतिरिक्त स्थान छोड़ी जायेगी कंडिका 3 में वर्णित वोल्टेज के लिए अतिरिक्त लाइन के लिए अतिरिक्त स्थान छोड़े जायेंगे

6. सड़क की चौड़ाई

योजना निर्माण में सभी सड़कों के लिए कम से कम 6 मीटर चौड़ाई होनी चाहिए तथा यह आवागमन हेतु सुगम्य होनी चाहिए

7. कमरे के लिए छत की न्यूनतम ऊंचाई: -

किसी भी इमारत में हर रहने योग्य कमरे के छत की न्यूनतम ऊंचाई 2.7 मीटर न्यूनतम सभी तरफ से होगी परन्तु ढलवा छत के लिए न्यूनतम ऊंचाई कम से कम 2.5 मीटर होगी ।

8. रहने योग्य कमरे का न्यूनतम आकार: -

रहने योग्य कमरे का क्षेत्रफल कम से कम 8.0 वर्ग मीटर की होगी और उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.80 मीटर होगी ।

9. कमरे में प्रकाश और हवा की व्यवस्था : -

रहने योग्य कमरे में प्रकाश और हवा, जैसे खिड़की, हवा आने जाने का स्थान आदि के रूप में एक या एक से अधिक स्थान निर्धारित होना चाहिए यह स्थान खुला बरामदा में अथवा अन्य क्षेत्र में हो सकती है यह फ्लोर एरिया के 10 % से कम नहीं होगी अस्पताल, डॉर्मेट्री, स्कूल इत्यादि के लिए यह न्यूनतम 16% होगा ।

10. बाथरूम/शौचालय-

प्रत्येक भवन में निम्न प्रकार से एक बाथरूम/शौचालय होगा -

- (1) इसकी कम से कम एक दीवार में बाहरी हवा के आवागमन के लिए खुला स्थान हो
- (2) इसका क्षेत्रफल 2.8 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा तथा इसकी चौड़ाई 1.2 मीटर से कम नहीं होगी
- (3) यदि केवल बाथरूम निर्माण करना हो तो इसका क्षेत्रफल कम से कम 1.2 वर्ग मीटर एवं चौड़ाई 1 मीटर से कम नहीं होगी
- (4) यदि केवल शौचालय निर्माण करना हो तो इसका क्षेत्रफल कम से कम 1.1 वर्ग मीटर एवं चौड़ाई 0.9 मीटर से कम नहीं होगी
- (5) बाथरूम में एक खिड़की या एक रौशनदान बाहरी दीवार में होनी चाहिए और यह 0.4 वर्ग मीटर से कम नहीं होगी जिससे खुली हवा आ सके शौचालय में कम से कम 0.25 वर्ग मीटर की खिड़की या रौशनदान होना आवश्यक होगा
- (6) इसकी ऊंचाई 2.10 से कम नहीं होगी

(क) प्रत्येक बाथरूम/शौचालय:-

- (i) सीधे या किसी अन्य कमरे के ऊपर या निचे नहीं होगा यद्यपि ये किसी अन्य बाथरूम या शौचालय के ऊपर या निचे हो सकता है बशर्ते के उसकी सतह जलरोधी निर्मित हो
- (ii) इसका प्लेटफार्म या सीट सीमेंट से बना होगा चाहिए अथवा जलरोधी वस्तु से निर्मित हो
- (iii) इसकी दीवार ईंट या पत्थर से निर्मित होगी तथा इसकी सभी दीवारों के अन्दरूनी हिस्से में जमीनी सतह से एक मीटर कि ऊंचाई तक ½ इंच के सीमेंट प्लास्टर अथवा अन्य जलरोधी उपयुक्त वस्तु से निर्मित होगा

11. जल सील शौचालय: -

किसी भी भूखंड में प्रस्तावित भवन निर्माण/योजना में डिजाइन में जल सील शौचालय का प्रावधान अन्तर्निहित होने पर ही उसकी मंजूरी दी जायेगी सूखी शौचालय की मंजूरी किसी भी स्थिति में नहीं दी जायेगी जल सील शौचालय समुदायिक शौचालय या संयुक्त उपयोग के लिए इस्तेमाल किये जाने वाला शौचालय में भी यह व्यवस्था होनी चाहिए शौचालय का टैंक/गढ़ा भवन परिसर के अन्दर होना चाहिए इस प्रकार के शौचालय के साफ सफाई एवं स्वाच्छता का ध्यान इसके स्वामी के द्वारा अथवा इसके

उपयोगकर्ता के द्वारा रखा जाना आवश्यक है ऐसे शौचालय का सेप्टिक टैंक, सोक पिट, गढ़े आदि कि सफाई नियमित तौर पर होना चाहिए ऐसे निर्मित सेप्टिक टैंक, सोक पिट अथवा गढ़े आदि से कम से कम 8 मीटर के दूरी पर चापानल अथवा कुआं आदि का निर्माण किया जाएगा तथा ऐसे निर्मित चापानल, नल अथवा कुवें कि गहराई कम से कम 15 मीटर होगी

12. सार्वजनिक सड़कों के सामने शौचालय निर्माण

सार्वजनिक सड़कों के सामने शौचालय का निर्माण नहीं किया जाएगा।

13. कुओं का निर्माण -

पेयजल कुओं का निर्माण सम्बंधित पंचायत के सहमती से ही किया जाएगा

14. पेयजल कुवें से 100 मीटर की दूरी तक किसी भी अस्तबल, मवेशी घर या कल कारखाने कि अस्वास्थ्यकर पदार्थ रखने का स्थान नहीं बनाया जा सकता है

15. जल आपूर्ति और स्वच्छता व्यवस्था -

(क) किसी भी भवन अथवा योजना में गंदे अथवा उपयोग कि गयी जल कि निकासी या एकत्रित करने की उचित व्यवस्था होनी चाहिए ऐसे जल निकासी को सीवर के साथ भी जोड़ा जा सकता है अथवा ऐसे जल का उपयोग खेती अथवा बागवानी के लिए भी प्रयोग किया जा सकता है जल निकासी को जल जमाव के रूप में छोड़े जाने की अनुमति नहीं दी जायेगी

(ख) कोई भी भवन/योजना निर्माण अथवा बाग बगीचा अथवा खेती योग्य स्थान स्वच्छ एवं स्वास्थ्यकर रूप में रखा जाना आवश्यक होगा ऐसे स्थान में जल जमाव की अनुमति नहीं दी जायेगी भूखंड में किसी भी प्रकार के खुदाई कर छोड़ दिया जाने की अनुमति नहीं दी जायेगी

16. रसोईघर -

(क) रसोई अथवा खाना बनाने के स्थान का आकार 2.4 वर्गमी से कम नहीं होगा तथा इसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर से कम नहीं होगी यदि भवन 200 वर्ग मीटर से क्षेत्र का हो तो उसमे निर्मित रसोई घर कम से कम 3.3 वर्ग मीटर की होगी जिसकी कम से कम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी यदि भवन 200 वर्ग मीटर से अधिक के क्षेत्र का हो तो उसमे निर्मित रसोई की चौड़ाई कम से कम 2 मीटर कि होगी प्रत्येक रसोईघर में गैस, बिजली की व्यवस्था आवश्यकतानुसार की जा सकेगी रसोईघर कम उंचाई के दीवार वाली या बिना छत वाली भी हो सकती है रसोईघर स्वास्थ्यकर एवं धुंआ रहित चूल्हे के प्रावधानों से युक्त होना चाहिए

(ख) रसोईघर निम्नरूपेण हो सकेगी:-

(i) इसकी उंचाई 2.8 से कम नहीं होगी ;

(ii) इसमें 0.5 वर्ग मीटर का एक खिड़की अथवा रौशनदान आवश्यक होगा

(iii) इसमें निर्मित स्लैब कि ऊंचाई 1 मीटर होनी चाहिए तथा यह जलरोधी होगी

17. प्लिंथ: भूखंड के सतह से भवन का प्लिंथ 0.45 मीटर से कम नहीं होगी तथा मवेशी घर इत्यादि के लिए प्लिंथ 0.2 मीटर से कम नहीं होगी

18. सीढ़ी, गलियारे, मार्ग और बालकनी : -

(क) तीन अथवा उससे ऊपर के मंजिल वाले आवासीय भवन में सीढ़ी की चौड़ाई 0.9 से कम नहीं होगी दो मंजिल वाले भवन में यह चौड़ाई 0.75 मीटर हो सकेगी सीढ़ी का प्रत्येक स्टेप 20 से. मीटर से अधिक ऊँचा एवं 25 से. मीटर से कम चौड़ा नहीं होगा

(ख) भवन में निर्मित गलियारा 1.2 मीटर से कम नहीं होगा तथा इसकी बालकनी अधिकतम 1 मीटर चौड़ी होगी

19. वर्षा जल संचयन: सभी इमारतों, आवासीय, वाणिज्यिक भवन आदि में वर्षा जल संचयन प्रणाली होनी चाहिए।

20. सड़क/गली से भवन में प्रवेश

(क) हर एक भूखंड का स्वामी जो अपने भूखंड पर भवन/इमारत निर्माण का प्रस्ताव है, में पहुँच का रास्ता स्पष्ट होना चाहिए जिसकी चौड़ाई 4.5 मीटर से कम नहीं होगा जिससे भविष्य में कोई भी निर्माण नहीं किया जा सकेगा यदि प्रस्तावित निर्माण तक पूर्व से ही सार्वजनिक पहुँच पथ है तो यह डिजाइन में स्पष्ट दर्शाया जाना चाहिये जिसको पंचायत द्वारा अभिप्रमाणित होना चाहिए

(ख) भूस्वामी के द्वारा 4.5 मीटर में निर्मित पहुँच पथ को किसी भी स्थिति में भवन इत्यादि बना कर कम नहीं किया जा सकेगा

(ग) सार्वजनिक पथ/पहुँच पथ पर किसी भी निर्माण कर भवन तक पहुँचने का मार्ग अवरुद्ध नहीं किया जा सकता है

(घ) किसी भी भवन का पहुँच पथ सम्बंधित पंचायत के अनुमति के बिना मान्य नहीं होगा

21. अस्वास्थ्य कर पदार्थों के एकत्रीकरण स्थल/दलदली क्षेत्र इत्यादि में भवन निर्माण पर रोक

(क) अस्वास्थ्यकर पदार्थों के एकत्रीकरण स्थल पर किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं होगा जब तक कि उस स्थान को सम्बंधित पंचायत या स्वस्थ्य प्राधिकार आवास के दृष्टि से उपयुक्त नहीं माने सम्बंधित पंचायत इस परिपेक्ष्य में तभी अनुमति प्रदान करेगी जब तक कि

ऐसे स्थान को रासायनिक रूप से सुरक्षित किया जाय अथवा बालू या सीमेंट के 15 से. मीटर मोटी तह से ढँक ना दिया जाए

(ख) दलदल युक्त भूखंडो पर भवन निर्माण कि अनुमति कुछ सावधानियों को ध्यान में रख कर दी जा सकती है जैसे की निर्मित भवन के दीवारों के बीच के तल क्षेत्र को सीमेंट कंक्रीट के 15 से. मीटर मोटी मजबूत परत से ढंकना होगा अथवा दलदल बचाव से बचने का प्रावधान करना होगा जो सम्बंधित पंचायत को संतुष्ट करता हो ।

अध्याय- 4**आग और संरचनात्मक सुरक्षा****1. संरचनात्मक डिजाइन:**

भवन निर्माण/योजना निर्माण करते वक़्त राष्ट्रीय भवन कोड में वर्णित मानकों का अनुपालन किया जाना आवश्यक होगा इसके अंतर्गत नींव, निर्माण कार्य, लकड़ी के कार्य, कंक्रीट एवं स्टील के कार्य भाग 6 (निर्माण प्रारूप) के अनुरूप होगा

2. फायर अलार्म:

हर 1000 व्यक्तियों के लिए निर्मित भवन में निदेशक-अग्निसुरक्षा सेवा के निर्धारित मानकों का अनुपालन किया जाना आवश्यक होगा

3. अग्नि सुरक्षा का अनुमोदन

500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र पर निर्मित अथवा 15 मीटर से ऊँची भवनों के लिए अग्निसुरक्षा सम्बन्धी प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा

अध्याय - 5

पूरक और विविध

1. दोषपूर्ण कार्य: -

(क) भवन/योजना के निर्माण में असंतोषजनक/असुरक्षित सामग्रियों का प्रयोग करने पर जिला परिषद् के पंजीकृत पेशेवरों के साथ पंचायत विचार विमर्श कर उन कार्यों पर रोक लगा सकेगी

(ख) कोई भी कार्य, कारीगरी या सामग्री को अस्वीकृत करने पर उसका सुधार, रूपांतरण या उसके पूर्ण या किसी भाग को हटाने एवं नए सामग्री, कार्य एवं कारीगरी में बदलाव सम्बंधित पंचायत के पूर्णतया संतुष्टीकरण होने पर होगा

2. असुरक्षित भवन:-

कार्यकारी प्राधिकार असुरक्षित भवन को खाली करने का आदेश देगा और ऐसे भवन तभी रहने योग्य घोषित होंगे जबकि उन्हें उचित मरम्मत की के बाद "सुरक्षित" घोषित किये जाए भवन को सक्षम प्राधिकारी द्वारा "असुरक्षित भवन" घोषित करने पर एवं उसकी मरम्मत संभव न हो पाने की स्थिति में उसके संरचनाओं को ध्वस्त करना अनिवार्य होगा

3. परिसर की दीवार: -

किसी भी ऐसी परिसर की दीवार को मंजूर नहीं किया जाएगा जो जिला रोड, राज्य एवं राष्ट्रीय राजमार्ग से लगे हों तब भी जबकि वो अस्थायी रूप से प्रस्तावित प्रभावित भूखंड पर हों

4. भूमि में प्रवेश का अधिकार

पंचायत या उसके प्रतिनिधि को विकास सम्बंधित कार्यों के पूछ-ताछ के हेतु, जो कि आवश्यक हो, को भूमि में प्रवेश का अधिकार होगा

5. दंडात्मक कार्रवाई: -

(क) नियमों के उल्लंघन कर बनाये गए निर्माण को निर्धारित समय के अन्दर संबंधित अधिकारियों से सूचना प्राप्त होने पर स्वामी द्वारा ध्वस्त किया जाएगा। अगर स्वामी अवैध निर्माण को ध्वस्त करने में विफल रहता है तो अधिकारियों द्वारा उसे ध्वस्त किया जाएगा एवं विध्वंस की लागत को चूककर्ता से एकत्र किया जाएगा ।

(ख) कोई व्यक्ति जो इन नियमों के प्रावधानों के तहत पंचायत द्वारा जारी किए गए नोटिस को पालन करने में विफल रहता है, उसके दोषी सिद्ध होने पर ग्राम पंचायत के द्वारा निर्धारित जुर्माने के साथ दण्डित किया जाएगा ।

01 स्था० (वि०) 183/2012

झारखंड राज्यपाल के आदेश से,

विनय कुमार चौबे,
सरकार के सचिव ।

परिशिष्ट-क

भवन निर्माण परमिट और पर्यवेक्षण हेतु योजनाओं के तैयारी के लिए पंजीकृत तकनीकी कर्मियों की योग्यता

भवन निर्माण परमिट और पर्यवेक्षण के उद्देश्य के लिए तकनीकी कर्मियों की योग्यता और उनकी क्षमता प्राधिकरण द्वारा नियमों कि संख्या 1 से 6 में दिया जाएगा तकनीकी कर्मियों के पंजीकरण की प्रक्रिया पर पंचायती राज विभाग द्वारा समय समय पर निर्देश जारी किया जाएगा

1. वास्तुकार

योग्यता- वास्तुकार के पंजीकरण के लिए योग्यता है की वे भारतीय वास्तुकार संस्थान के एसोसिएट सदस्य हों अथवा वे वास्तुकार अधिनियम 1972 के अनुसूची XIV में वर्णित योग्यताओं को पूर्ण करते हों एवं वास्तुकार अधिनियम 1972 के अंतर्गत वास्तुकार परिषद् में निबंधित हों

क्षमता-पंजीकरण वास्तुकारनिर्माण परमिट से संबंधित काम को निम्नवत करने के लिए सक्षम होंगे तथा वे निम्नलिखित को उपलब्ध करेंगे:-

क) निर्माण परमिट से जुड़ी सभी योजनाओं और उससे संबंधित जानकारी ।

ख) संरचनात्मक विवरण और 500 वर्ग मीटर तक के निर्माण अथवा 3 मंजिली या 10 मीटर के निर्माण की गणना

ग) सभी भवनों के पर्यवेक्षण और पूरा होने का प्रमाण पत्र

2. अभियंता

योग्यता-अभियंता के पंजीकरण के लिए योग्यता (सिविलस्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग/इंजीनियर्स की संस्था से डिग्री या डिप्लोमा जो उसे इस तरह की सदस्यता के लिए पात्र बनाने के लिए मान्य हों) की कॉर्पोरेट सदस्यता होगा

क्षमता- पंजीकरण प्राप्त अभियंता निर्माण परमिट से संबंधित काम को निम्नवत करने के लिए सक्षम होंगे तथा वे निम्नलिखित को उपलब्ध करेंगे:-

क) निर्माण परमिट से जुड़ी सभी योजनाओं और उससे संबंधित जानकारी।

ख) संरचनात्मक विवरण और 500 वर्ग मीटर तक के निर्माण अथवा 3 मंजिली या 10 मीटर के निर्माण की गणना

ग) सभी भवनों के पर्यवेक्षण और पूरा होने का प्रमाण पत्र

3. सर्वेक्षक/ड्राफ्ट्समैन

योग्यता-सर्वेक्षक के पंजीकरण के लिए योग्यता निम्नवत होगी:-

(क) सर्वेयर 1 के लिए

(i) तीन साल वास्तु असिस्टेंटशिप या वास्तुकला में इंजीनियरिंग के साथ दो साल का अनुभव; या

(ii) दो साल के अनुभव के साथ सिविल इंजीनियरिंग में डिप्लोमा;

(ख) सर्वेयर 2 के लिए:

आईटीआई से (i) के तहत पांच साल के अनुभव (वास्तुकार/अभियंता) के साथ सिविल इंजीनियरिंग में ड्राफ्ट्समैन

क्षमता-सर्वेयर निम्नलिखित जमा करेंगे:

(क) सर्वेयर 1 के लिए

(i) 200 वर्ग मीटर तक के भूखंड और एक मंजिलीनिर्माण परमिट से जुड़ी सभी योजनाओं और उससे संबंधित जानकारी

(ii) 200 वर्ग मीटर प्रक्षेत्र के सभी भूखंड एवं 2 मंजिली सभी भवनों के पर्यवेक्षण (ख) सर्वेयर 2 के लिए

iii) 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र और 1 मंजिल के सभी योजनायें और सम्बंधित जानकारी में वर्णित के ऊपर तक के पर्यवेक्षण का प्रमाण पत्र

4. संरचनात्मक/कनीय अभियंता

योग्यता-संरचनात्मक अभियंता के लाइसेंस के लिए योग्यता स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग अभ्यास में कम से कम 3 वर्ष का अनुभव एवं कार्यानुभव के साथ निम्नवत होगी ।

(क) मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक

(ख) इंजीनियरिंग

क्षमता-स्ट्रक्चरल इंजीनियर्स सभी इमारतों और पर्यवेक्षण के लिए संरचनात्मक विवरण और गणना प्रस्तुत करने के लिए सक्षम हो जाएगा। जटिल इमारतों और परिष्कृत संरचनाओं के मामले में, के रूप में द्वारा निर्णय लिया सक्षम प्राधिकारी जो क्षेत्रीय क्षेत्रों और वी के भीतर कर रहे तहत ertical सीमाएचटी लाइनरोहॉल ही संरचनात्मक इंजीनियरों द्वारा डिजाइन किया ।

5. टाउन प्लानर

योग्यता-टाउन प्लानर के लिए न्यूनतम योग्यता टाउन प्लानर संस्था की एसोसिएट सदस्यता या टाउन एंड कंट्री प्लानिंग में स्नातकोत्तर डिग्री या डिप्लोमा जो उसे इस तरह

के सदस्यता के लिए पात्र बनाती हो अथवा लोक सेवा आयोग द्वारा सहायक टाउन प्लानर के लिए मान्यता प्राप्त हो

क्षमता-लाइसेंसड टाउन प्लानर द्वारा निम्नलिखित जमा करेंगे:

(क) सभी योजनाओं और सभी क्षेत्रों के विकास के परमिट के साथ जुड़े हुए संबंधित जानकारी; तथा

(ख) सभी क्षेत्रों की भूमि के विकास के लिए पर्यवेक्षण का प्रमाण पत्र

6. लाइसेंसिंग

तकनीकी कर्मियों को लाइसेंस देना -योग्य तकनीकी कर्मियों या समूह को उपरोक्त दिए गए नियम 1-5 के अंतर्गत प्राधिकार द्वारा लाइसेंस दिया जाएगा (सम्बंधित जिला पंचायत अधिकारी) एवं यह 31 दिसंबर तक के लिए मान्य होगा जिसके बाद प्रतिवर्ष इसका नए सिरे से नवीकरण किया जाएगा

परिशिष्ट-ख**शुल्क**

क्रम सं	विवरण	ग्राम पंचायतों के परिधि में नगर पालिकाओं की पंचायतों, ग्राम पंचायतों, और संभावित क्षेत्रों घोषित	ग्राम पंचायत
1	2	3	4
1	लेआउट शुल्क	विकास परमिट- विकास परमिट निम्नवत होगा:- (i) अर्ध शहरी- रु. 10000/- प्रति एकड़ या उसका अंश (ii) ग्रामीण- रु. 5000/- प्रति एकड़ या उसका अंश	रु. 1000/- प्रति एकड़ या उसका अंश
2	बिल्डिंग परमिट शुल्क		
	(क) आवासीय		
	(i) अर्ध स्थायी/फूस	रु.50/- प्रति संरचना	
	(ii) स्थायी	रु. 10 प्रति वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र का (न्यूनतम रु. 200/- तक)	रु. 2 प्रति वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र का (न्यूनतम रु. 100/- तक)
	(ख) गैर-आवासीय	रु. 20 प्रति वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र का (न्यूनतम रु. 1000/- तक)	रु. 5 प्रति वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र का (न्यूनतम रु. 500/- तक)
3	लेआउट/निर्माण योजना का नवीकरण	कुल फीस का 10% नवीकरण के समय देय	कुल फीस का 10% नवीकरण के समय देय
4	जुर्माना (क)नियमों का उल्लंघन (ख)उल्लंघन जारी रखने पर	रु.1,0000.00 प्रति दिन रु. 100.00	रु. 5000.00 प्रति दिन रु. 50.00
5	अन्य शुल्क		

	(क) भवन आवेदन, अनुबंध प्रपत्र और अन्य अनुलग्नक	रु. 10.00 प्रत्येक	रु. 5.00 प्रत्येक
	(ख) निर्विवाद अतिक्रमण	रु. 1.00 प्रति वर्ग मीटर	प्रति रु. 0.50
6	सत्य प्रतियां प्रभार		
	(क) गांव नक्शा	100.00 प्रत्येक	100.00 प्रत्येक
	(ख) स्वीकृत लेआउट प्रतिलिपि	100.00 प्रत्येक	100.00 प्रत्येक
	(ग) स्वीकृत निर्माण योजना	100.00 प्रत्येक	100.00 प्रत्येक

*सरकारी भवन के लिए शुल्क की आवश्यकता नहीं

परिशिष्ट-ग

प्रपत्र-1

दिनांक:

आवेदनकर्ता का नाम :

पता:

सेवा में,

कार्यकारी अधिकार,

_____ ग्राम पंचायत,

_____ पंचायत समिति,

_____ जिला परिषद

महोदय,

मैं भवन/ योजना निर्माण/पुनर्निर्माण/बदलाव या जुड़ाव, शहर या राजस्व सर्वे संख्या -----, सड़क/ सड़क का नाम _____ के साइट अथवा भूखंड में करने का इच्छुक हूँ जो उस निर्वाचन क्षेत्र में स्थित है और झारखंड पंचायत राज (भवन निर्माण) नियम 2014 के अनुरूप है

आवेदन तीन प्रतियों में अग्रसारित -

क) भूमि की साइट योजना जिस पर भवन का निर्माण/पुनर्निर्माण/बदलाव/जोड़ना हो

ख) झारखंड पंचायत राज (भवन निर्माण) 2016 के नियम 15 के तहत हर मंजिल, उन्नयन और इसके खंड की योजना; और

ग) झारखंड पंचायत राज (भवन निर्माण) 2016 के अध्याय 3 के नियम 15 में वर्णित प्रावधानों में विनिर्दिष्ट विशेषताओं के अनुरूप कार्य होगा

मैं इस भवन का उपयोग एक आवासिया घर/गैर आवासीय घर परन्तु _____ के रूप में उपयोग करूंगा

मेरा अनुरोध है कि इस हेतु मुझे अनुमति प्रदान की जाए

पंजीकृत वास्तुकार/

पंजीकृत अभियंता का हस्ताक्षर

आवेदक (भू-स्वामी) का हस्ताक्षर

आवेदक (भू-स्वामी) और पंजीकृत तकनीकी वस्तुकार/अभियंता का संयुक्त शपथ पत्र

- 1) झारखंड पंचायत राज (भवन निर्माण) 2016 के आलोक में अनुज्ञा प्राप्त होने के बाद ही कार्य/ योजना प्रारम्भ करूंगा
- 2) मैं प्रस्तावित निर्माण कार्य इस कार्य के निरीक्षण अधिकारी द्वारा सत्यापित किये गए सामाग्रियों का ही प्रयोग या उपयोग करूंगा
- 3) मैं झारखंड पंचायत राज (भवन निर्माण) 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करूंगा तथा अनुज्ञा में दी गयी शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करूंगा
- 4) मैं सम्बंधित प्राधिकार के द्वारा की गयी बदलाव के अनुरूप कार्य करूंगा
- 5) मैं स्वीकृत भवन निर्माण/ योजना की एक प्रति योजना स्थल पर रखूंगा तथा निरक्षी प्राधिकारी को आवश्यकतानुसार उपलब्ध कराऊंगा
- 6) मैं कार्य समाप्ति के 15 दिनों के अन्दर सम्बंधित कार्यकारी अधिकारी को कार्य पूर्णता की सूचना दूंगा
- 7) मैं सम्बंधित कार्यकारी अधिकारी के अनुमति के पश्चात् ही मेरे द्वारा अथवा अन्य के द्वारा निर्मित भवन का उपयोग आवास हेतु करूंगा

पंजीकृत वास्तुकार/
पंजीकृत अभियंता का हस्ताक्षर

आवेदक (भू-स्वामी) का हस्ताक्षर

प्रपत्र 2

_____ग्राम पंचायत_____पंचायत समिति_____जिला परिषद
पंजीकरण के लिए आवेदन

1. बड़े अक्षरों में नाम:

2. पता:

(i) स्थायी:

(ii) पत्राचार का पता

(iii) टेलीफोन/मोबाइल नंबर

3. विकास / निर्माण की प्रकृति:

(i) पक्का/कच्चा/खपड़ा/झोपड़ी

(ii) नई निर्माण

(iii) पुनर्निर्माण

(iv) बदलाव

(v) अभिवृद्धि/विस्तार

(vi) कुँए/चापाकल की खुदाई

(vii) भूखंड में बदलाव की स्थिति

(viii) दूरसंचार टॉवर का निर्माण / अन्य संरचना

(ix) विध्वंस

4. भूखंड का विवरण:

(i) प्लॉट संख्या _____ रकबा _____

(ii) चौहद्दी-उ _____

द _____

पू _____

प. _____

(iii)वार्ड संख्या:

(iv)राजस्व गांव:

(v)प्रखंड

(vi)जिला

(vii)निकटतम चिन्हित स्थान

(viii)स्वामित्व की प्रकृति:

(ix)निबंधन की तारीख (deed की छायाप्रति)

5. अधिभोग

(i) आवासीय समूह A1: _____

(इकाइयों की संख्या)

(ii) गैर आवासीय/ अन्य (: _____ निर्दिष्ट करें)

6. क्या सरकारी या अर्ध सरकारी _____

7. (i) प्रस्तावित भवन की कुल क्षेत्रफल:

(ii) विस्तृत विवरण:

(iii) फ्लोर एरिया (वर्गमीटर में)

(iv) कार्पेट एरिया (वर्गमीटर में)

(v) तहखाने/मंजिल-----

(vi) भू तल

(vii) पहली मंजिल (क्षेत्रफल)

(viii)..... .. (क्षेत्रफल)

(ix)..... .. (क्षेत्रफल)

(x)..... .. (क्षेत्रफल)

(xi) कुल क्षेत्रफल

8. भवन की अधिकतम ऊंचाई (मीटर) :

9. यदि आवेदन नियमितीकरण के लिए है:

(i) क्या कार्य पूरा किया गया है या नहीं:

(ii) पूरा नहीं किया गया है तो उसकी वास्तविक स्थिति

10 परमिट/अनुमोदित योजना केविवरणपहले से ही प्राप्त:

11. डेवलपर का नाम एवं पता

(यदि कोई) :

12 भुगतान की गयी शुल्क कीविवरणी:-

(i) राशि(रुपये में) -----

(ii) प्राप्ति रसीद की संख्या_____ तारीख_____

13. संलग्न की गयी दस्तावेजों का विवरण

घोषणापत्र

मैं, _____ घोषणा करता हूं कि, माप, विनिर्देशों और अन्यविवरण और विशिष्टताओं, जो ऊपर उल्लेख किया गया है, वह सही/पूर्ण और मेरे ज्ञान औरविश्वास के अनुसार सही है और मैंअनुमोदित योजना के निर्माण में नियमों के प्रावधानों का पालन करूंगा

आवेदक के हस्ताक्षर

स्थान :

तारीख :

प्रमाण पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि भवन/योजना निर्माण मेरे द्वारा तैयार किया गया है एवं भू-स्वामी का विवरणी सही है

हस्ताक्षर

नाम:

पंजीकरण संख्या:

पता:

(पंजीकृत वास्तुकार / भवन डिजाइनर / इंजीनियर / टाउन प्लानर / पर्यवेक्षक)

स्थान :

तारीख :

प्रमाण पत्र

प्रमाणित किया है कि भवन/योजना निर्माण प्रारूप झारखंड पंचायत राज (भवन निर्माण) 2016 के नियम के अनुरूप है

हस्ताक्षर

नाम:

पंजीकरण संख्या:

पता:

(पंजीकृत वास्तुकार / भवन डिजाइनर / इंजीनियर / टाउन प्लानर / पर्यवेक्षक)

स्थान:

तारीख :

शपथपत्र

मैं _____ स्वीकृत भवन/योजना निर्माण प्रारूप/नक्शा का अनुपालन सुनिश्चित करूंगा तथा नियमों के अनुसार कार्य सम्पादन करूंगा/करवउंगा

हस्ताक्षर

नाम:

पंजीकरण संख्या:

पता:

(पंजीकृत वास्तुकार / भवन डिजाइनर / इंजीनियर / टाउन प्लानर / पर्यवेक्षक)

स्थान:

तारीख :

प्रपत्र 3**निर्माण / पुनर्निर्माण / अतिरिक्त / परिवर्तन के लिए सूचना****_____ग्राम पंचायत_____पंचायत समिति_____जिला परिषद**

1. बड़े अक्षरों में नाम:

2. पता:

(i) स्थायी:

(ii) पत्राचार का पता

(iii) टेलीफोन/मोबाइल नंबर

3. विकास/निर्माण की प्रकृति:

(i) पक्का/कच्चा/खपडा/झोपडी

(ii) नई निर्माण

(iii) पुनर्निर्माण

(iv) बदलाव

(v) अभिवृद्धि/विस्तार

(vi) कुँए/चापाकल की खुदाई

(vii) भूखंड में बदलाव की स्थिति

(viii) दूरसंचार टॉवर का निर्माण / अन्य संरचना

(ix) विध्वंस

4. भूखंड का विवरण:

(i) प्लॉट संख्या _____ रकबा _____

(ii) चौहद्दी-उ _____

द _____

पू _____

प. _____

(iii) वार्ड संख्या:

(iv) राजस्व गांव:

(v) प्रखंड

(vi) जिला

(vii) निकटतम चिन्हित स्थान

(viii) स्वामित्व की प्रकृति:

5. अधिभोग

(i) आवासीय समूह A1: _____

(इकाइयों की संख्या)

(ii) गैर आवासीय/ अन्य (: _____ निर्दिष्ट करें)

6. क्या सरकारी या अर्ध सरकारी _____

7. (i) प्रस्तावित भवन की कुल क्षेत्रफल:

(ii) विस्तृत विवरण:

(iii) फ्लोर एरिया (वर्गमीटर में)

(iv) कार्पेट एरिया (वर्गमीटर में)

(v) तहखाने/मंजिल-----

(vi) भू तल

(vii) पहली मंजिल (क्षेत्रफल)

(viii) (क्षेत्रफल)

(ix) (क्षेत्रफल)

(x) (क्षेत्रफल)

(xi) कुल क्षेत्रफल

8. भवन की अधिकतम ऊंचाई (मीटर) :

9. क्या भवन/योजना निर्माण राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य मार्ग/जिला सड़क या पंचायत सड़क/अन्य के निकट है (किसी एक को चिन्हित करें)

यदि हाँ, तो उससे दूरी (मीटर में) _____

न्यूनतम सेटबैक (मीटर में) - सामने

पिछे

बगल 1

बगल 2

घोषणापत्र

मैं, _____ घोषणा करता हूँ कि, माप, विनिर्देशों और अन्यविवरण और विशिष्टताओं, जो ऊपर उल्लेख किया गया है, वह सही/पूर्ण और मेरे ज्ञान और विश्वास के अनुसार सही है और मैं अनुमोदित योजना के निर्माण में नियमों के प्रावधानों का पालन करूंगा

आवेदक के हस्ताक्षर

स्थान :

तारीख :

अनुलग्नक:

संलग्न की गयी दस्तावेजों का विवरण:-

- I. भूखंड के स्वामित्व की छायाप्रति
- II. deed की छायाप्रति
- III. पट्टा
- IV. लगान रसीद

प्रपत्र 4**अधिघोषणा**

(पंजीकृत व्यक्ति द्वारा)

सेवा में

सचिव

ग्राम पंचायत _____/पंचायत समिति _____/जिला परिषद _____

विषय: _____

(परियोजना का शीर्षक)

प्लॉट न. _____ खाता संख्या _____ रकबा _____ वार्ड नं _____ /ग्राम
_____ मोहल्ला _____ प्रखंड _____ जिला _____

मालिक / डेवलपर / बिल्डर का नाम

पता: _____

टेलीफोननंबर: _____

मैं वास्तुकला परिषद के साथ पंजीकृत हूँ जिसकी निबंधन संख्या _____ है मैं जिला परिषद _____ में पंचायत Draughtsman / जूनियर इंजीनियर / इंजीनियर / टाउन प्लानर के रूप में पंजीकृत हूँ जिसकी निबंधन संख्या _____ है

मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि भवन/योजना निर्माण के लिए स्वयं/ _____ को योजना तैयार करने के लिए वास्तुकार घोषित करता हूँ एवं इस कार्य का पर्यवेक्षण _____ (अभियंता) के द्वारा किया जाएगा जिसकी मैं सतत निगरानी करूंगा मेरे द्वारा भवन/योजना निर्माण का नकशा/प्रारूप तैयार किया गया है मैं, नियम के तहत अपने कर्तव्यों और जिम्मेदारियों के बारे में तथा उन्हें सभी मामलों में पूरा करने के लिए तैयार हूँ सिवाय प्राकृतिक आपदाओं/दुर्घटनाओं के

मैं भवन/योजना निर्माण में पाइपलाइन, जल निकासी, साफ-सफाई और पानी की आपूर्ति की स्थापना के लिए मालिक/ साइट इंजीनियर की नियुक्ति, निर्माण ठेकेदार, पाइपलाइन ठेकेदार और विद्युत ठेकेदार मालिक के द्वारा अनुज्ञा के अनुरूप कार्य संपादित करूंगा/कराऊंगा ।

हस्ताक्षर: _____

वास्तुकार या (लाइसेंस कार्मिक)

पंजीकरण संख्या _____ दिनांक: _____

नाम: _____

पता: _____

दूरभाष नंबर : _____

प्रपत्र 5

अधिघोषणा

सेवा में

सचिव

ग्राम पंचायत _____/पंचायत समिति _____/जिला परिषद _____

विषय: _____

(परियोजना का शीर्षक)

प्लॉट न. _____ खाता संख्या _____ रकबा _____ वार्ड नं _____ /ग्राम
_____ मोहल्ला _____ प्रखंड _____ जिला _____

मालिक / डेवलपर / बिल्डर का नाम

पता: _____

टेलीफोननंबर: _____

मैं _____ पंजीकृत अभियंता हूँ जिसकी निबंधन संख्या _____ है मैं
जिला परिषद _____ में पंचायत Draughtsman / जूनियर इंजीनियर / इंजीनियर /के रूप में
पंजीकृत हूँ जिसकी निबंधन संख्या _____ है

मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि भवन/योजना निर्माण के लिए स्वयं/ ----- को
योजना तैयार करने के लिए संरचनात्मक अभियंता के रूप में कार्य करने के लिए प्राधिकृत हूँ/किया
गया हूँ। मैं अपने कर्तव्यों और जिम्मेदारियों का पूरी तरह से परिचित हूँ
और विश्वास दिलाता हूँ कि मैं उन सभी मामलों को पूरा करूंगा निर्माण कार्य मेरे निर्देशों के
अनुसार/साईट अभियंता की देखरेख में किया जाएगा मेरे द्वारा भवन/योजना निर्माण का नकशा/प्रारूप
तैयार किया गया है मैं, नियम के तहत अपने कर्तव्यों और जिम्मेदारियों के बारे में तथा उन्हें सभी
मामलों में पूरा करने के लिए तैयार हूँ अगर मेरी सेवाएं समाप्त की जाती हैं तो मैं इसकी सूचना
प्राधिकार को लिखित रूप में दूंगा मैं घोषित करता हूँ की संरचनात्मक डिजाइन के आधार रिपोर्ट
(SDBR) पर हस्ताक्षर मेरे द्वारा किए गए हैं।

हस्ताक्षर: _____

पंजीकृत संरचनात्मक अभियंता

पंजीकरण संख्या _____ दिनांक:

नाम: _____

पता: _____

दूरभाष नंबर : _____

प्रपत्र 6**भवन पूर्णता प्रमाण पत्र**

आवेदनकर्ता का नाम :

स्थान :

जमा करने की तारीख :

सेवा में

मुख्य कार्यकारी अधिकारी/सचिव

_____ग्रामपंचायत/पंचायत समिति/जिला परिषद

अनुज्ञा पत्र की संख्या _____ दिनांक _____

महोदय,

1. भवन/योजना निर्माण _____ निर्गत अनुज्ञा पत्र/निर्देश/नक्शा के दिशा निर्देशों के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया है
2. भवन/योजना निर्माण _____ वास्तुकार/अभियंता के अनुमोदित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य किया गया है जिसमें उसके विस्तृत वास्तु चित्र और विनिर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित किया गया है
3. निर्माण मेरे पर्यवेक्षण / मार्गदर्शन में किया गया है

हस्ताक्षर -----

नाम

पद

पता

तारीख

आवेदक/निर्माणकर्ता के हस्ताक्षर

नाम

पता

प्रपत्र 7**साइट अभियंता द्वारा भवन पूर्णता प्रमाणपत्र**

आवेदनकर्ता का नाम :

स्थान :

जमा करने की तारीख :

सेवा में

मुख्य कार्यकारी अधिकारी/सचिव

_____ ग्राम पंचायत/पंचायत समिति/जिला परिषद

अनुज्ञा पत्र की संख्या _____ दिनांक _____

महोदय,

1. भवन/योजना निर्माण _____ निर्गत अनुज्ञा पत्र/निर्देश/नक्शा के दिशा निर्देशों के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया है
2. भवन/योजना निर्माण _____ वास्तुकार/अभियंता के अनुमोदित प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य किया गया है जिसमें उसके विस्तृत वास्तु चित्र और विनिर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित किया गया है
3. निर्माण कार्य में स्वीकृत सामग्रियों का उपयोग किया गया है
4. निर्माण मेरे पर्यवेक्षण / मार्गदर्शन में किया गया है
5. भवन सुरक्षित एवं आवासीय उपयोग के लिए उपयुक्त है

हस्ताक्षर -----

नाम

पद

पता

तारीख

प्रपत्र 8

_____ का कार्यालय
ग्रामपंचायत/पंचायत समिति/जिला परिषद
भवन निर्माण का अनुज्ञा पत्र

स्वीकृति संख्या _____ दिनांक _____
श्री/श्रीमती/कुमार _____ पता _____ वार्ड/मोहल्ला _____/ग्राम
_____ ग्राम पंचायत _____ पंचायत समिति _____ जिला परिषद
_____ एतद् द्वारा तीन प्रति में समर्पित नकशा/योजना प्रारूप पर निर्माण कार्य की स्वीकृति
निम्न शर्तों के साथ दी जाती है:-

1. निर्माण कार्य अनुमोदन के अनुरूप किया जाएगा
2. पक्के भवनों के लिए शर्तें
3. प्लिंथ स्तर तक कार्य पूर्णता की सूचना संदर्भित पंचायत को दी जायेगी
4. कार्य पूर्णता की सूचना समर्पित की जायेगी
5. आविसाया प्रयोजन हेतु अनुज्ञा प्राप्त होने के बाद आवास का उपभोग किया जाएगा
6. तत्समय प्रवृत्त के लिए कानून के अन्य संगत प्रावधानों का पालन किया गया है
8. निर्माण अनुमति निम्नलिखित स्थितियों में निरस्त कर दिया जाएगा :-

क) निर्माण कार्य अनुमोदित अनुमोदन के अनुरूप नहीं करने पर

ख) किसी भी गलत बयानी पर

यह अनुमति जारी करने की तिथि से तीन वर्ष की अवधि के लिए वैध होगी उनके
द्वारा निर्धारित शुल्क _____ का भुगतान _____ रसीद संख्या
_____ दिनांक _____ के द्वारा किया गया है

भूखंड का विवरण:

(i) प्लॉट संख्या _____ रकबा _____

(ii) चौहद्दी-उ _____

द _____

पू _____

प. _____

(iii) वार्ड संख्या:

(iv) राजस्व गांव:

(v) प्रखंड

(vi) जिला

(vii) निकटतम चिन्हित स्थान

(viii) स्वामित्व की प्रकृति:

हस्ताक्षर

सचिव, ग्राम पंचायत (मुहर सहित)

प्रपत्र 9

_____ का कार्यालय
ग्राम पंचायत/पंचायत समिति/जिला परिषद
आवासीय अधिभोग प्रमाण पत्र

स्वीकृति संख्या _____ दिनांक _____

श्री/श्रीमती/कुमार _____ पता _____ वार्ड/मोहल्ला _____/ग्राम

_____ ग्राम पंचायत _____ पंचायत समिति _____ जिला परिषद

_____ एतद् द्वारा नवनिर्मित भवन/ पुनर्निर्मित भवन/ बदलाव/अतिरिक्त निर्माण में आवासीय रूप में उपयोग करने की दी जाती है विस्तृत विवरणी निम्नवत है

भूखंड का विवरण:

(i) प्लॉट संख्या _____ रकबा _____

(ii) चौहद्दी-उ _____

द _____

पू _____

प. _____

(iii) वार्ड संख्या:

(iv) राजस्व गांव:

(v) प्रखंड

(vi) जिला

(vii) निकटतम चिन्हित स्थान

(viii) स्वामित्व की प्रकृति :

हस्ताक्षर

सचिव

ग्राम पंचायत
